Juillet 2006 Série socio-économique 06-019

Profil des résidents de maisons de chambres

INTRODUCTION

Les maisons de chambres constituent l'un des types de logement les moins onéreux dans la plupart des villes et contribuent considérablement à répondre aux besoins de logement des personnes seules à très faible revenu. L'étude entreprise poursuivait trois principaux objectifs :

1. Créer un profil des locataires de maisons de chambres dans trois villes;
2. Évaluer l'abordabilité et la qualité des maisons de chambres du point de vue des locataires;
3. Déterminer la mesure dans laquelle les locataires considèrent leur maison de chambres comme un logement temporaire ou permanent.

MÉTHODE

L'étude comportait deux étapes. Dans la première étape, les chercheurs ont examiné la documentation sur les maisons de chambres et leurs résidents. La plupart des documents examinés étaient canadiens. Cet examen a produit une définition de travail du terme « maison de chambres » dont se sont servis les chercheurs pour constituer leur échantillon de recherche :

> Une « maison de chambres » est une forme de logement permanent se composant d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci et qui comporte au moins quatre chambres habitables distinctes, chacune renfermant soit des installations restreintes pour la préparation de repas, soit des installations sanitaires.

Dans la seconde étape, les chercheurs ont interrogé 240 résidents de maisons de chambres — 80 à Vancouver, 80 à Ottawa et 80 à Montréal — et un petit nombre de propriétaires dans chacune de ces villes. Les chercheurs ont choisi ces villes en raison de leur histoire unique en matière de maisons de chambres.

Deux récentes études sur les maisons de chambres – une réalisée à Toronto et l'autre, à Winnipeg[1] — ont également fourni de l'information sur les résidents des maisons de chambres et sur la qualité des maisons de chambres au Canada.

DÉMARCHE GÉNÉRALE

Les éléments clés du travail sur le terrain étaient les suivants :

- Comités consultatifs locaux pour faciliter la recherche et l'interprétation des résultats;
- Confrères-enquêteurs, au besoin, pour aider les chercheurs à réaliser les entrevues auprès des locataires;
- Rétribution pour encourager les résidents à répondre aux questions de l'enquête;
- Questionnaire standard à l'intention des locataires;
- Surreprésentation de femmes locataires aux fins de la comparaison des résultats;
- Inclusion du plus grand nombre possible de maisons de chambres non agréées et de maisons de chambres à l'extérieur des centres-villes, car très peu de données sont disponibles à leur sujet;
- Ateliers s'adressant aux spécialistes et aux intéressés dans chacune des villes pour valider et interpréter les résultats.

[1] J. Distasio, M. Dudley et M. Maunder (2002) *Out of the Long Dark Hallway: Voices from Winnipeg's Rooming Houses*. Institute of Urban Studies;
S. Hwang, R. Martin, D. Hulchanski et G. Tolomiczenko (2003) *Rooming House Residents: Challenging the Stereotypes*. Research Bulletin #16. Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

POINTS FORTS ET LACUNES

L'étude était de nature exploratoire, elle était dirigée par les collectivités et a fait appel à une combinaison de méthodes qualitatives et quantitatives. Par conséquent, elle comporte à la fois des points forts et des lacunes.

Le recours à un questionnaire standard à l'intention des locataires et à d'autres études a permis aux chercheurs de comparer les résultats. Le fait d'avoir réuni les intéressés dans chaque ville pour qu'ils participent à la conception de la recherche, facilitent sa mise en œuvre et discutent de ses résultats, a favorisé un dialogue constructif, l'éclosion de solutions et l'organisation des prochaines étapes. Comme la recherche était dirigée par les collectivités, l'approche a été adaptée à chaque ville.

Comme il n'y avait aucune liste complète de maisons de chambres à partir de laquelle ils pouvaient établir un échantillon au hasard, les chercheurs ont établi un « échantillon de commodité » dans chaque ville. Par conséquent, les résultats de la recherche comportent des lacunes. L'échantillon peut ne pas être tout à fait représentatif de la clientèle des maisons de chambres. En outre, l'échantillon peut ne pas refléter tout l'éventail et toutes les caractéristiques des maisons de chambres. Les ateliers de validation réalisés auprès des intéressés au cours de l'analyse des résultats compensent en partie les lacunes de l'échantillon. Nous prions néanmoins le lecteur de ne pas tirer de généralités dépassant le cadre de cette recherche sur la foi de ces résultats.

RÉSULTATS

Les résultats tirés de cette étude et ceux tirés desdites études de Winnipeg et Toronto se ressemblent étrangement.

Profil des résidents de maisons de chambres

De façon générale, le résident d'une maison de chambres située au Canada est :

- un homme célibataire ou divorcé, né au Canada;
- d'origine britannique, autochtone ou francophone (à Montréal);
- dans la trentaine ou la quarantaine avancée;
- bien en-dessous du seuil de la pauvreté.

La plupart des résidents sont incapables de travailler en raison de leur mauvaise santé physique ou mentale ou de toxicomanies. D'autres se rétablissent d'une maladie, se désintoxiquent ou se relèvent d'un événement qui a perturbé leur vie avant de tenter leur réinsertion dans le courant dominant de la société par la recherche de travail, le bénévolat ou un emploi.

De nombreux étudiants (y compris des étudiants de l'étranger) semblent s'être tournés vers les maisons de chambres en raison du coût supérieur des logements sur les campus. Les récents immigrants au Canada qui ne sont pas encore établis utilisent également les maisons de chambres. Certains résidents ont les moyens de s'offrir d'autres formes de logement qu'une chambre, mais ils préfèrent se libérer de la responsabilité d'un logement plus spacieux.

Un faible mais constant pourcentage de femmes habitent les maisons de chambres. Leur profil est très semblable à celui des hommes. Cependant, cette étude ainsi que d'autres études révèlent que certaines maisons de chambres posent des problèmes aux femmes — et en particulier à celles qui ont des problèmes sociaux ou de santé multiples. Ce sujet mérite d'être approfondi par d'autres études.

2007-01504/

ABORDABILITÉ ET QUALITÉ DES MAISONS DE CHAMBRES

On pourrait croire que les maisons de chambres constituent un choix de logement abordable pour les personnes à faible revenu, mais l'étude démontre que la plupart des locataires paient un loyer supérieur à ce qu'ils peuvent se permettre. Bon nombre de résidents de maisons de chambres utilisent des banques alimentaires. Certains d'entre eux fouillent les poubelles, mendient ou se livrent à des activités illégales pour gagner de l'argent.

Pourtant, des propriétaires se plaignent de ne pouvoir faire leurs frais ou hausser le coût des loyers, ce qui pose un problème majeur.

La plupart des locataires semblent satisfaits de leur logement, en particulier ceux qui habitent de petites maisons de chambres, ceux dont le propriétaire est sensible à leurs besoins, ou ceux qui bénéficient d'un soutien social (amis, résidents, etc.).

Les locataires insatisfaits de leur logement accusent parfois leur propriétaire de ne pas régler assez rapidement leurs problèmes. Parfois, les propriétaires comme les locataires jugent que les comportements perturbateurs de certains locataires sont la principale cause des problèmes.

L'étude a fait ressortir plusieurs problèmes nuisant à la qualité de vie et à la santé des locataires. Le plus déterminant est sans doute le nombre imposant de personnes qui partagent la même salle de bains dans certaines grandes maisons de chambres. Il y a un lien évident entre ce surpeuplement et le mauvais état des salles de bains signalé dans de nombreuses maisons de chambres.

Les propriétaires comme les locataires soulignent la nécessité d'un meilleur soutien, sur place ou au moyen de liens avec des organismes communautaires, pour les locataires souffrant de problèmes de santé mentale ou de toxicomanie. Les propriétaires ont indiqué que les personnes souffrant de maladie mentale ou de toxicomanie constituent un pourcentage croissant des résidents de maisons de chambres.

Les locataires comme les propriétaires déplorent le manque d'accessibilité pour les locataires âgés ou atteints d'une incapacité physique.

LES MAISONS DE CHAMBRES SONT-ELLES UN LOGEMENT TEMPORAIRE OU PERMANENT?

L'étude révèle que la plupart des résidents de maisons de chambres considèrent leur logement comme temporaire. Les étudiants ou les jeunes gens en quête d'autonomie y habitent souvent moins d'un an ou deux.

Environ le tiers des résidents interrogés qualifient de « chez-soi » leur logement actuel et voient leur chambre comme leur logement à long terme. Les spécialistes consultés au cours des ateliers sur les résultats estiment qu'une maison de chambres de bonne qualité pourrait constituer un bon choix de logement temporaire ou permanent pour les personnes seules à faible revenu.

INCIDENCES DES RÉSULTATS

Les ateliers sur les résultats, organisés pour examiner les résultats des enquêtes dans chacune des villes, ont réuni un large éventail d'intéressés, y compris des locataires de maisons de chambres, des propriétaires-bailleurs des secteurs privé et sans but lucratif, des responsables municipaux du logement et des employés d'organismes de soutien communautaire. Malgré les divergences d'opinions, un consensus s'est établi autour des questions suivantes :

- L'écart entre le loyer que peuvent se permettre les locataires et les frais d'exploitation d'une maison de chambres semble se creuser.
- Les pressions économiques, comme le vieillissement du parc de logements et la hausse du coût des services d'utilité publique, de l'exploitation et de l'entretien général, pourraient mettre en péril la durabilité du secteur des maisons de chambres, car d'autres choix d'investissement se font plus attrayants pour les propriétaires.
- Le vieillissement de la population s'accompagne du vieillissement des résidents des maisons de chambres, ce qui accroît le besoin en logements supervisés.
- Des maisons de chambres de bonne qualité peuvent jouer un rôle dans l'éventail de choix de logement pour les personnes à faible revenu et celles qui choisissent cette forme de logement pour des raisons de mode de vie.
- De plus en plus, les municipalités sont pressées de réglementer les maisons de chambres et d'infliger des amendes aux contrevenants pour s'assurer que les propriétés sont dûment entretenues. Du même coup, l'accroissement des coûts résultant des exigences de réglementation risque de mener à la faillite les mauvais propriétaires comme les bons.
- Il faut que les divers secteurs gouvernementaux collaborent au maintien ou à l'amélioration de l'abordabilité des maisons de chambres.

Gestionnaire de projet à la SCHL : Anna Lenk

Experts-conseils : Christine Davis (Social Data Research Ltd.); L. Bonnie Dinning; Nick Istvanffy et Margaret Condon (SPARC BC); Luba Serge; et Laura C. Johnson (Laura C. Johnson Associates Inc.)

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 08-08-06

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65236